

이주대책대상자에 대한 특별공급과 생활기본시설 설치비용의 부담

Exceptional supports for whom subjected under migration policy and paying for basic household equipments

성승환 | 정부법무공단 변호사

1. 사안의 개요

(1) 원고들이 거주하던 고양시 일산구 풍동 3, 5통은 2000. 10. 25. 피고 대한주택공사가 사업시행자로서 풍동 일대를 사업지구로 하여 시행하는 '고양풍동지구택지개발사업'(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 사업지구로 포함되었는바, 피고는 이 사건 사업으로 인해 생활근거지를 잃게 된 원고들에게 이 사건 사업지구 내에 건설될 주공아파트를 일반분양조건과 동일하게 특별공급을 하기로 하였다.

(2) 원고들은 2004. 6. 22. 피고에 대해 특별공급 아파트에 관한 피고의 공급가격과 조건에 승복하는 것은 아니라고 통지한 다음, 2004. 6. 28. 피고와 분양대금을 일반분양가와 같은 금액으로 하는 아파트분양계약을 체결하였다.

(3) 원고들은 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제 8655호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 공익사업법'이라 한다) 제78조 제1항, 제4항에서 사업시행자는 도로·급수시설·배수시설 그 밖의 공공시설 등 당해 지역조건에 따른 생활기본시설을 설치 해주어야 하고, 이주대책대상자에게 분양받을 택지의 소지가격, 택지조성비, 건축원가(주택을 공급할 경우)만을 부담시킬 수 있다고 규정함에도 피고가 분양대금을 일반분양가와 같은 금액으로 아파트분양계약을 체결하였으므로 아파트분양계약은 택지의 소지가격, 택지조성비, 건축원가를 합한 범위 내에서만 유효하고 이를 넘는 부분은 지급할 의무가 없다고 주장하면서 피고를 상대로 채무부존재확인 청구의 소를 제기하였다.

2. 대법원 2011. 6. 23. 선고 2007다63089, 63096(병합) 판결의 요지

(1) 제1심 법원은 원고들과 피고가 체결한 아파트분양계약에서 분양대금을 일반분양조건과 같게 한 것은 강행법규에 위배되어 무효이나 무효부분이 없더라도 아파트분양계약을 체결하였을 것으로 보이므로 무효부분을 제외한 나머지 부분은 유효하다고 판시하면서 원고들의 청구를 모두 인용하였고, 항소심(제2심)에서 원고들은 2007. 2. 21.까지 분양대금을 모두 지급하였고 지급한 분양대금에서 정당한 분양대금을 공제한 나머지 금액은 부당이득이므로 반환하라고 청구취지를 변경하였는데, 제2심 법원도 제1심 판결과 같은 내용으로 판시하여 원고들의 청구를 모두 인용하였다.

(2) 대법원은 원고들의 경우 이주대책대상자에 포함되고 사업시행자가 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령(2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것) 제40조 제2항 단서에 따라 택지개발촉진법 또는 주택법 등 관계 법령에 의하여 이주대책대상자들에게 택지 또는 주택을 공급하는 것(특별공급)도 구 공익사업법 제78조 제1항의 위임에 근거하여 사업시행자가 선택할 수 있는 이주대책의 한 방법이므로 특별공급의 경우에도 이주정착지를 제공

대법원은 사업시행자가
 이주대책으로써 특별공급을 하는 경우
 이주대책대상자에게 택지의 소지가격, 택지조성비 등
 투입비용의 원가만을 부담시킬 수 있고
 이를 초과하는 부분은
 생활기본시설 설치비용에 해당하지는 묻지 않고
 그 전부를 이주대책대상자에게 부담시킬 수 없다는
 종전의 대법원 판결을 변경하였으나,
 택지개발사업으로 이주하는 주민에게 사업시행자가
 단독주택용지를 특별공급하면서
 분양가에 포함시켜 받은 생활기본시설 설치비용의
 반환범위를 두고 하급심 판결이 엇갈리고 있어
 대법원의 신속한 입장정리가 필요하다.

하는 경우와 마찬가지로 사업시행자의 부담으로 같은 조 제4항이 정한 생활기본시설을 설치하여 이주대책대상자들에게 제공하여야 한다고 판단하였다.

(3) 대법원은 이주대책대상자들과 사업시행자 등에 의하여 체결된 택지 또는 주택에 관한 특별공급계약에서 구 공익사업법 제78조 제4항에 규정된 생활기본시설 설치비용을 분양대금에 포함시킴으로써 이주대책대상자들이 생활기본시설 설치비용까지 사업시행자 등에게 지급하게 되었다면 사업시행자는 법률상 원인 없이 생활기본시설 설치비용 상당 이익을 얻고 그로 인하여 이주대책대상자들이 같은 금액 상당의 손해를 입게 된 것이므로 사업시행자는 그 금액을 부당이득으로 이주대책대상자들에게 반환할 의무가 있다고 보았고, 다만 구 공익사업법 제78조 제4항에 따라 사업시행자 부담으로 이주대책대상자들에게 제공하여야 하는 것은 생활기본시설에 국한된다고 판단하였다.

(4) 대법원은 사업시행자가 이주대책으로서 이주정착지를 제공하거나 특별공급을 하는 경우 사업시행자는 이주대책대상자들에게 택지의 소지가격, 택지조성비 등 투입비용의 원가만을 부담시킬 수 있고 이를 초과하는 부분은 생활기본시설 설치비용에 해당하지는 묻지 않고 그 전부를 이주대책대상자들에게 전가할 수 없다는 취지의 종전 대법원 판결(2001다5778 판결 등)에 따라 원고 전부 승소로 판시한 원심판결을 깨고 사건을 서울고등법원으로 돌려보냈고, 이로써 종전 대법원 판례는 변경되었다.

3. 판례 평석

(1) 위 대법원 판결에서 대법관 양창수, 신영철, 민일영은 사업시행자가 특별공급을 한 택지 또는 주택에 대해서는 그것이 이주정착지임을 전제로 생활기본시설을 설치해줄 의무가 없기 때문에 별도의 이주대책을 수립하지 않아도 된다는 별개의견을 제시하였고, 대법관 김능환은 이주대책대상자에게는 분양받을 택지의 가격, 생활기본시설을 설치비용을 제외한 택지조성비 및 주택의 건축원가만을 부담시킬 수 있다는 종전 대법원 판례를 지지하는 별개의견을 제시하였다.

(2) 택지개발사업으로 이주하는 주민들에게 사업자가 단독주택용지를 특별공급하면서 분양가에 포함시켜 받은 생활기본시설 설치비용의 반환범위를 두고 서울고등법원에서 생활기본시설 설치비용만 포함된다는 판결(민사 제11부, 2012나5232), 생활기본시설 설치비용과 그 이윤을 포함한다는 판결(민사 제9부, 2011나11346), 일반분양가, 즉 감정가격을 기준으로 부당이득인지 여부를 판단하는 판결(민사 제23부, 2012나13882)이 엇갈리고 있어 대법원의 신속한 입장정리가 필요하
 바, 이는 위 대법원 판결에서 생활기본시설의 내용과 범위 및 계산방식을 명시하지 않은 데에서 비롯된다. ㉮